

Piliscsaba Nagyközség Önkormányzatának

10/1998. (VIII.25.) Öt.r. számú

rendelete a helyi építési szabályzatról

Piliscsaba Nagyközség Képviselőtestülete az 1990. évi LXV tv. 16. § (1) bekezdésében, valamint az 1964. évi III tv. 54.§ (3) bekezdésében biztosított jogkörében az alábbi rendeletet alkotja és elrendeli annak alkalmazását.

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Az előírások területi hatálya

1. §

Jelen rendelet hatálya Piliscsaba Nagyközség közigazgatási területére terjed ki.

Az előírások alkalmazása

2. §

A nagyközség területén területet felhasználni, telket és területet alakítani, épületet, továbbá műtárgyat és más építményt létesíteni, azon építési jellegű beavatkozást (építés, helyreállítás, felújítás, korszerűsítés, átalakítás, bővítés, részleges vagy teljes bontás) végezni, létesítmény rendeltetését módosítani, a fentiekre vonatkozóan tervet készíteni és mindezekre hatósági engedélyt adni a hatályos országos érvényű jogszabályoknak, hatósági előírásoknak és e rendelet, valamint a rendezési terv, a bel- és külterület szabályozási tervének együttes alkalmazásával szabad.

A szabályozás elemei

3. §

(1) A szabályozási terv és e rendelet

- a) kötelező és
- b) iránymű szabályozási elemeket tartalmaz.

(2) A szabályozás kötelező elemei:

- a) a bel- és külterület határvonala,
- b) a területfelhasználási egységek és az övezetek határvonala és azok besorolása
- c) a szabályozási vonal,
- d) védett területek határvonala,
- e) a kialakítható építési telek (földrészlet) legkisebb méretei,
- f) a beépítés módja,
- g) a beépítettség legnagyobb mértéke,
- h) a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság,
- i) a beépítés feltételének közművesítettségi mértéke

(3) A szabályozás kötelező elemei csak a településrendezési terv módosításával - illetve az e rendeletben szabályozott módon - változtathatók. Az irányadó elemek rendelettel, vagy elvi építési engedélyezési eljárás során módosíthatók, minden esetben a települési főépítész (főmérnök) véleménye alapján.

Általános előírások

4. §

(1) A Nagyközség bel- és külterületének határvonalát a szabályozási terv határozza meg.

(2) A szabályozási tervvel belterületbe vonásra kerülő területek rendeltetését a Szabályozási terv határozza meg. E területek belterületbe történő bevonása a konkrét építési igények függvényében szakaszosan is végrehajtható.

(3) Ahol a szabályozási terv rendezési terv készítési kötelezettséget ír elő, azokon a területeken építési telket, területet alakítani és építési engedélyt kiadni csak a jóváhagyott terv alapján szabad.

5. §

A területen az állattartás szabályait a nagyközség 5/1991 (V.101.) Ötr. sz. rendelete határozza meg.

Táj- és természetvédelmi előírások

6. §

(1) A táj- és természetvédelmi területek elsődleges rendeltetése a táj jellegének, képének, az élővilág és az egyéb természeti értékek megőrzésének biztosítása. E területek a védettség szintje és foka szerint országos, megyei és helyi védettségű területek, az országos védettségű területeken belül fokozottan és nem fokozottan védett területek.

(2) Az országos védettségű területek a Budai Tájvédelmi Körzethez tartoznak.

(3) Táj- és természetvédelmi indokból helyi védettség alá vonandó a piliscsabai Kálvária-domb

szabályozási terven lehatárolt területe. A helyi védettségek biztosítása egységes önkormányzati rendelettel történik.

(4) A külterület területfelhasználása során előírt rendelkezések a táj- és természetvédelem, valamint az általános és települési környezetvédelmi szabályok együttes alkalmazása indokolt.

Épített környezet védelme

Területi védelem

7. §

A szabályozási terven lehatárolt helyi védettségű területen védendő a településszerkezet, a telekstruktúra és a beépítési jelleg.

A beépítési mód védelme

8. §

A település történetileg legértékesebb beépítési formája a telekstruktúra, az épületek léptéke, arányai, amelyek mindenképpen védendők. Ez a védelem csak esetenként vonatkozik a megőrizhető épületállományra, alapvetően a megújítható beépítésű, megtartandó utcaszerkezetre vonatkozik.

Műemlék és helyi értékvédelem

9. §

(1) Országos műemlékjegyzékben szereplő műemlék épületek:

- Római katolikus templom, Szabadság tér,
- Nepomuki Szt János-szobor, Szabadság tér,
- Vendéglő, egykori Klarissza-szállás, majd vendégfogadó, Szabadság tér 8-10.
- Iskola, lakás, raktár, volt erdészeti hivatal, Szabadság tér 13.

(2) Helyi védettségű épületek:

- a) a helyi védelem részletes szabályait helyi rendelet állapítja meg.
- b) a várhatóan bontásra kerülő, de építészeti részleteiben értéket felmutató épületek felméréséről és archiválásáról az építésügyi hatóságnak gondoskodnia kell.

Környezetvédelmi előírások

10. §

(1) A környezetvédelmi védőtávolságokat és övezeteket a szabályozási tervlapok ábrázolják.

(2) A kijelölt környezetvédelmi védőterületeken kívül eső valamennyi területen az OÉSZ 51.§ (1) bekezdésében hivatkozott terhelési határértékek nem léphetők túl. Káros környezeti hatások

elleni védelem elsődleges módja a szennyezés megszüntetése vagy csökkentése, ennek lehetetlensége esetén az OÉSZ 51.§ (2-6) bekezdéseiben előírtak az irányadóak.

(3) Az országos szabályok helyi önkormányzati rendeletben konkretizálhatók, szigoríthatók és alkalmazhatók egyes településrészekre, településegységekre.

(4) A település közigazgatási területének környezetvédelmi övezeti határvonalai egybeesnek a szabályozási tervlapon feltüntetett táj- és természetvédelmi határvonalakkal.

(5) Levegőtisztaságvédelmi szempontból a Tájvédelmi Körzethez tartozó területek, a helyi védettség alatt álló területek (Kálvária-domb), valamennyi összefüggő, 1 ha-nál nagyobb erdőterület és Piliscsaba Klotildliget jelenleg is megyei védettséget élvező fasorai, parkjai, ingatlanai a "kiemelten védett", ezen kívül valamennyi terület a "védett I." övezetbe tartozik. A "védett I." övezetre előírtak a termelő (ipari-, bányá és mezőgazdasági) területeken sem léphetők túl.

(6) A levegőtisztaságvédelmi szempontból "kiemelten védett" területek zaj- és rezgésvédelmi szempontból "fokozottan védett" övezetbe tartoznak. Az ezen kívüli területek a "védett" övezetbe soroltak. A "védett" övezetre előírt határértékek a termelő (ipari-, bányá- és mezőgazdasági) területeken sem léphetők túl.

(7) Vízhőszéghővédelmi szempontból a település teljes igazgatási területe a II/2. kategóriába tartozik, a (szennyvíztisztító telep kivételével) területén szennyvízleürítés és szikkasztás nem végezhető, a kisvízfolyások és a felszín alatti vizek védelme biztosítandó.

(8) A települési környezet védelmének biztosítása érdekében a lakó- és egyes-területeken zajos és rezgéskeltő, légszennyező jelentős hulladékkibocsátással és szállítási igénnyel járó tevékenység nem folytatható. A (települési) környezetet zavaró tevékenység külterületen a belterületi határ 100 m-es, valamint a természetvédelmi területhatárok 100 m-es közelségében nem folytatható.

(9) A környezeti határértékek betartását potenciálisan veszélyeztető tevékenységek engedélyezésének feltétele a környezeti hatásokat megfelelően felmérő és a védelmet megoldó környezeti hatástanulmány elkészítése és engedélyeztetése.

II FEJEZET

BELTERÜLET

11. §

A település belterülete a következő területfelhasználási egységekre tagozódik:

- - lakóterület
- - intézményterület
- - vállalkozási (ipari, raktár, üzem) terület
- - közlekedési terület

- - zöldterület
- - közműlétesítmények területei.

Lakóterület

12. §

(1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál. Más rendeltetésű főépület csak a területre előírtak szerint helyezhető el, a lakófunkció zavartalanságának biztosításával. Lakó- és üdülőépületekkel már vegyesen beépített lakóterület üdülőtelvein üdülőépületek is elhelyezhetők.

Egy telken maximum kétlakásos egytömegű lakófőépület építhető, továbbá melléképületek és melléképítmények elhelyezése az OÉSZ és e rendelet előírásai szerint történhet.

(2) A település belterületén telekalakításkor az irányadó minimális teleknagyság 900 m².

(3) A melléképületek elhelyezése - e rendelet eltérő előírása kivételével - az OÉSZ szerint történhet, a főépületnél nem nagyobb homlokzat és gerincmagassággal. Gépjármű tárolásra szolgáló földszintes melléképület a kerítéssel egybeépítetten az előkertben is, továbbá gépkocsibeálló oszlopokon álló esőtetője elő- és oldalkertben is elhelyezhető, az egyéb előírások megtartása mellett. Az ingatlanok előkertje kereskedelmi, szolgáltató funkciójú melléképület elhelyezésére is szolgálhat.

(4) A környezetet zavaró, nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, por vagy bármilyen szennyeződést okozó, vagy településképbé - léptékébe, vagy beépítési struktúrájába - nem illő üzemi, kisiparosi, szolgáltató létesítmények, raktárak kialakítása nem engedélyezhető.

(5) Az építési vonal (előkert mélysége) irányadóan a kialakult állapotoknak, a kedvező tájolásnak és a terepviszonyoknak feleljen meg. Szabályozási terv megléte esetén az abban foglaltak a mértékadóak.

(6) A történelmileg kialakult, védendő területen az építési engedélyhez minden esetben utcaképrészletet kell csatolni.

(7) A helyi védelemre javasolt (alatt álló) épület jelenlegi helyén korszerűsíthető, az övezet előírásainak megfelelően bővíthető; "túlépítettség" és karakterének megtartásával történő teljes újjáépítés esetén meglévő paraméterei megtarthatók.

(8) Kialakult állapot esetén, az övezeti mutatók a meglévő paraméterekkel helyettesíthetők.

(9) Kialakult beépítés esetén a szomszédos épületek homlokzatmagasságai, illetve azok átlaga az irányadó. Az elhelyezésre kerülő épület paramétereit a szomszédos épületek szélességi, magassági méreteihez, geometriai formájához, arányához kell igazítani.

(10) Az épületek magastetős kialakításúak legyenek, a szomszédos beépítéshez igazodva.

A lakóépület építési övezetei

13. §

A lakóterület az alábbi építési övezetekre tagolódik:

- a) **L-I**
- b) **L-II**
- c) **L-III**
- d) **L-P-K**
- e) **L-IV**

L-I jelű építési övezet

14. §.

Az övezet kialakult homlokzat magasságú, kialakult beépítettségű többlakásos lakóépületek övezete.

L-II jelű építési övezet

Fényesliget

15. §

(1) Az övezet legfeljebb 7,50 méter homlokzatmagasságú, 50 %-os beépítettségű csoportházak elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén új építési telkek, új építési területek kialakításához, azokon új építmény elhelyezéséhez előzetesen elvi építési engedély is szükséges.

(3) Az övezet területén terepszint alatti padlóvonallal helyiség nem létesíthető (pince, alagsor). A be nem épített területet növényzettel fedetten kell kialakítani.

L-III jelű építési övezet

16. §

(1) Az övezet egyedi telkeinek legkisebb méreteti és legnagyobb beépítettségét, továbbá a főépület legnagyobb utcai homlokzatmagasságának méretét a következő táblázat alkalmazásával kell meghatározni:

Térképi jel (övezeti jel)	Beépítési mód	az egyedi telkek					mellé k épület
		legkisebb			legnagyobb		
		szélesség (m)	Mélység (m)	terület (m ²)	beépített ség%	Homlokza t magasság (m)	
L-III-1	Szabadon álló Garancs liget	18	40	900	20	4,5	3
L-III-1*	Szabadon álló Kenderes utca	20	35	900	30	4,5	3
L-III-2	Szabadon álló Csabagyöngye	18	40	900	20	6,0	3
L-III-3	Oldalhatáron álló "Szabályos" és egyéb területek	14	35	K	30	K	1
L-III-4	Oldalhatáron álló Fő utca	14	50	1200	20	K	2
L-III-5	Vegyes Klotild liget	18	35	900	30	K	1
L-III-6	Ikres Máriapark utca	13	35	550	30	4,5	1
L-III-Pn	Szabadonálló Fő utca	18	50	1500	20	4,5	1

Jelmagyarázat:

K= kialakult

1 = melléképületek elhelyezhetők

2 = melléképületek közül csak személygépkocsi tároló építhető

3 = önálló melléképület nem építhető

(2) Az övezetben az egyedi telkek teljes területének 40%-át zöldfelületként, vagy veteményesként kell meghagyni, a burkolt felület maximálisan 30% lehet.

(3) Egyebekben az OÉSZ L-III építési övezetére előírtak irányadók.

(4) Az L-III-1* jelű övezet (Kenderes) területén terepszint alatti padlóvonallal helyiség nem létesíthető (pince, alagsor). A be nem épített területet növényzettel fedetten kell kialakítani, területén pince nem építhető.

L-PK jelű építési övezet

17. §

(1) Az övezet egyedi telkeinek legkisebb méreteit és legnagyobb beépítettségét, továbbá a főépület legnagyobb utcai homlokzatmagasságának méretét a következő táblázat alkalmazásával kell meghatározni:

Térképi jel (övezeti jel)	Beépítési mód	az egyedi telkek					melléképület
		legkisebb			legnagyobb		
		Szélesség (m)	Mélység (m)	terület (m ²)	beépítettség%	Homlokzat magasság (m)	
L-PK-1	oldalhatáron álló	K	K	K	50	K	3
L-PK-2	vegyes, szabadon és oldalhatáron álló	K	K	K	50	K	3

Jelmagyarázat:

K = kialakult

3 = önálló melléképület nem építhető

(2) Az átépítésre kerülő épület tömegformálása, homlokzatmagassága a kialakult beépítéshez igazodjon.

(3) Azokon a telkeken, ahol a telekméret a 300 m²-t nem éri el, állattartás egyáltalán nem engedélyezett.

L-IV jelű építési övezet

18. §

(1) Az övezet egyedi telkeinek legkisebb méreteit és legnagyobb beépítettségét, továbbá a főépület legnagyobb utcai homlokzatmagasságának méretét a következő táblázat alkalmazásával kell meghatározni:

Térképi jel (övezeti jel)	Beépítési mód	az egyedi telkek					melléképület
		legkisebb			legnagyobb		
		szélesség (m)	Mélység (m)	terület (m ²)	beépítettség%	Homlokzat magasság (m)	
L-IV	Oldalhatáron álló	14	50	900	30	K	1
L-IV-PN	Oldalhatáron álló	14	50	1500	20	K	1

Jelmagyarázat:

K = kialakult

1 = melléképületek elhelyezhetők

(2) Egyebekben az OÉSZ L-IV építési övezetre előírtak irányadók.

Intézményterület

19. §

(1) Az Intézményterület az alábbi építési övezetekre tagolódik

a) I-1

b) I-2

(2) Az övezet területén építési telket, építési területet kialakítani, valamint beépítetlen telken építményeket elhelyezni csak rendezési terv alapján, beépített területen új építményre építési engedélyt adni rendezési terv alapján, vagy elvi építési engedélyt követően szabad.

(3) Az I-1 jelű területen a maximális beépítettség 20 %, az I-2 jelű területen a maximális beépítettség 30% lehet. A homlokzatmagasság a kialakultakhoz igazodjék.

(4) A (3) bekezdésben foglaltaktól rendezési terv eltérhet.

Vállalkozási terület

20. §

(1) A vállalkozási terület, amelynek térképi jele (övezeti jele): V. az ipari és raktározási, valamint a termékbemutató, árusítási és egyéb szolgáltatási, kisipari tevékenység elhelyezésére szolgál.

(2) A terület telkét teljes közművel kell ellátni, a csatorna megépítéséig zárt szennyvíztároló elhelyezhető.

(3) Az övezet területén egyéb intézmények is elhelyezhetők.

(4) A telek legkisebb területe 3000 m² lehet, a telek beépíthetősége max. 30% az irányadó homlokzatmagasság 4,50 m-lehet. Általában szabadonálló beépítés javasolt. A telek teljes területének 40 %-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.

(5) Kialakult állapot esetén, az övezeti mutatók a meglévő paraméterekkel helyettesíthetők.

Közlekedési terület

21. §

(1) A belterületi utak szabályozási szélességén belül csak az illetékes hatóság hozzájárulásával lehet építményt elhelyezni.

(2) A közúthálózat elemei részére belterületen az alábbi területsávok biztosítása szükséges:

- a) országos főút: a beépített szakaszon a kialakult állapot a mértékadó, új beépítés esetén a szabályozási szélesség 30,0 m, közvetlen ingatlankiszolgálás szervízútról biztosítható
- b) országos mellékút: a beépített szakaszon a kialakult állapot a mértékadó, új nyomvonal esetén 20,0 m, zárt rendszerű vízelvezetés egyidejű megvalósítása esetén minimum 18,0 m
- c) gyűjtőút: a kialakult állapot a mértékadó
- d) lakóút: a meglévő nyomvonalnál a kialakult állapot mértékadó, új szabályozásnál 14,0 m, zárt rendszerű vízelvezetés egyidejű megvalósítása esetén 12,0 m, 10,0 m-nél kisebb szabályozási esetén út csak vegyesforgalmi jelleggel építhető
- e) gyalogút, kerékpárút: szabályozási szélessége minimum 3,0 m

(3) A vasútvonal számára a jelenlegi terület megtartandó. Védőtávolságon belül építmény csak a MÁV Rt. hozzájárulásával helyezhető el.

(4) A mintakeresztszelvények elemei közül a forgalmi sávok száma és szélessége, valamint az elemek egymáshoz viszonyított elrendezése kötelező jellegű, a további méretek irányadó jellegűek

Zöldterület

22. §

(1) A zöldterület - közpark (a továbbiakban közpark), amelynek térképi jele (övezeti jele): Z. más területfelhasználási egységbe csak kivételes esetben sorolható át.

(2) A közpark területén az OÉSZ 41.§ (3) bekezdésének a/, c/ és d/ pontja szerinti kivétellel építmények nem helyezhetők el.

(3) A közpark területén közhasználat elől elzárt terület nem alakítható ki.

(4) Közparkban és egyéb közterületen fák kivágása, csonkolása csak akkor engedhető meg, ha

- a) fa egészségi állapota
- b) a balesetelhárítás,
- c) a közegészségügyi szempontok azt feltétlenül szükségessé teszik.

Közmű létesítmények területei

23. §

(1) A közműlétesítmények elhelyezésére vonatkozóan az OÉSZ előírásait, az MSZ 7487/2 szabványt, valamint a megfelelő ágazati szabályokat és előírásokat be kell tartani. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell.

(2) A meglévő és a tervezett közműhálózatok s létesítmények:

- szennyvíz elvezetés,
- vízellátás,
- csapadékvíz elvezetés,
- villamosenergia ellátás,
- távközlés,
- vezetékes gázellátás,

számára a helyigényt közterületen, többségében az utcák szabályozási szélességében, vagy a közműüzemeltető telkén belül kell biztosítani.

(3) A közművek terület-takarékos elrendezésénél az utcák fásítási igényeit is figyelembe kell venni.

(4) Épületek építésére engedély csak az övezeti besorolásnak megfelelő közműellátás biztosítása esetén engedélyezhető.

(5) A vízvezeték hálózatra föld feletti tűzcsapokat kell szerelni.

(6) Gáz- és kőolajüzemű létesítmények biztonsági övezetét a 6/1982. (V.6.) IpM. számú rendelet szerint kell biztosítani.

(7) A középnyomású hálózatról ellátott házi gáznyomásszabályozókat az épületek udvarán kell elhelyezni, vagy az épületek alárendelt homlokzatára kell felszerelni.

(8) A gázbekötővezetékek föld alatti vezetéssel építendőek.

(9) A járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, a környezetvédelmi (zaj, rezgés, szag), és az esztétikai követelményekre fokozott figyelmet kell fordítani.

III. FEJEZET

KÜLTERÜLET

24. §

(1) A külterületi területegységek rendeltetésük szerint, az OÉSZ 1., 2.§ alapján az alábbi területfelhasználási egységekbe, illetve övezetekbe sorolandók:

közlekedési területek,
erdőterületek és övezeteik,
mezőgazdasági területek és ezek övezetei,
egyéb rendeltetésű területek és ezek övezetei.

(2) A távlatilag más célra felhasználandó területek átmeneti hasznosításuk szerint külön övezetbe sorolhatók.

(3) Az egyes területfelhasználási egységek és övezetek határvonalait az 1: 4.000 méretarányú külterület szabályozási tervlap tünteti fel:

folyamatos vonallal a kötelező,
 szaggatott vonallal az ajánlott, tájékoztató jellegű határvonalakat.

(4) A tervlap külön jelekkel ábrázolja a közigazgatási (jogi) és környezetvédelmi (védőterületi) határvonalakat, továbbá lehatárolja a részletes továbbrendezésre kijelölt területeket is.

Közlekedési területek

25. §

(1) A közlekedési területek közé sorolandók Piliscsaba külterületén az országos közutak és vasutak nyomvonalai és üzemi létesítményeik területei.

(2) A közutak és vasutak védőterületén építmény csak a tulajdonos, illetve a kezelő hozzájárulásával helyezhető el..

(3) Külterületi útsatlakozás, útkeresztezés a KTSZ előírásai szerint, az útkezelő PEMÁK hozzájárulásával létesíthető. A vasútvonal új szintbeni keresztezésére útvezetés nem létesíthető.

Erdőterületek

26. §

(1) Az erdőterületek területfelhasználási egységébe soroltak földnyilván-tartásában erdőművelési ágban szereplő területek és ezeken túl az ÁRT-ben erdőként kijelölt területek.

Szabályozási tervi jelük: E1, E2, E3.

(2) Az erdőterületek elsődleges rendeltetésük, védettségi kategóriájuk szerint övezetekbe soroltak:

- a tájvédelmi körzeten kívül lévő, elsődlegesen gazdasági és védelmi rendeltetésű erdők (**E1**),
- a tájvédelmi körzetben lévő egyéb, elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdők (**E2**).
- a tájvédelmi körzet fokozottan védett területén lévő, elsődlegesen természetvédelmi célú erdők (**E3**),

(3) A tájvédelmi körzetben lévő erdőterületeken (E2, E3) az OÉSZ 42. § (4-5) bekezdésében felsorolt létesítmények csak a természetvédelmi hatóság engedélyével helyezhetők el, az OÉSZ 6.§ (2) c/ pont előírásainak megfelelően.

(4) A helyi védettségű területen elhelyezkedő erdőtömbökben az OÉSZ 42. § (4) bekezdésében felsorolt létesítmények közül csak vadvédelmi kerítés és a d/, e/ pontokban meghatározott építmények létesíthetők.

(5) A védett területeken kívüli erdőterületeken (E1) az OÉSZ 42. § b/, c/ pont szerint létesítmények építési engedély, az (5) bekezdés szerinti létesítmények ezt megelőzően RRT alapján helyezhetők el, amennyiben az erdőterületi földrészlet meghaladja a 10 ha-t. A 10 ha alatti erdőterületeken csak a 42. § (4) a/ pont szerinti vadvédelmi kerítés és d/, e/ pont szerinti létesítmények építhetők, építési engedély alapján.

(6) Minden erdőterületen végzett tervezés, engedélyezés és kivitelezés az Erdőfelügyelőség hozzájárulásával végezhető.

(7) A tájvédelmi körzethez tartozó erdőterületeken (E2, E3) ezt megelőzően beszerzendő a Természetvédelmi Szakhatóság (előzetes) engedélye.

Mezőgazdasági területek

27. §

(1) A mezőgazdasági rendeltetésű terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:

- a) M1
- b) M2
- c) M3
- d) G1
- e) G2
- f) G3

(2) Az M1 övezet mezőgazdasági földrészletein csak az OÉSZ 43. §. (2) a/, d/, e/ pontja szerinti építmények helyezhetők el. Ezekben a területeken a földrészletek alakítása, vagy átsorolás csak településrendezési terv alapján történhet.

(3) Az M2 övezet, volt zártkerti területeken és az 1992. január 6. előtt 1 ha-nál kisebb mérettel kialakított mezőgazdasági földrészleteken az OÉSZ 44. § előírásai alkalmazandók azzal a kiegészítéssel, hogy az elhelyezhető fóliasátor 150 m²-nél nagyobb területet nem fedhet le, a 720 m²-nél nagyobb földrészleteken max. 10%-os beépítettség és maximum 4,50 m-es

homlokzatmagasság megengedett. Az övezetbe tartozó földrészletek területe utólagos osztással 3.000 m²-nél kisebb méretűvé nem alakítható.

(4) Az M3 övezet, "Álomvölgy" területe egyéni gazdálkodási terület.

- a) A területen kialakuló ingatlanok minimális mérete 3000 m²-nél kevesebb nem lehet. A telekalakítási tervben elfogadott telekhatárok kötelezően betartandók, további telekalakítás csak telekhatár rendezés vagy telekösszevonás lehet.
- b) A területet közművekkel kell ellátni az alábbiak szerint:
 - vezetékes vízhálózat
 - elektromos hálózat
 - vezetékes gázhálózat
 - burkolt út
 - felszíni vízelvezetés és kezelés.
- c) a közvilágítás az ingatlan bejáró világításával oldandó meg.
- d) a szennyvízelvezetés kizárólag a közcsatornába történő bekötéssel oldható meg.
- e) a földrészleteken keletkező hulladék elszállítására, vagy ártalom mentes lehelyezésére az ingatlan tulajdonosoknak a településen működő szolgáltatóval külön megállapodást kell kötni.
- f) az övezetben pince- földszint- tetőtér beépítéses szabadon állóan elhelyezett főépületek építhetők. A fő- és melléképületek, illetve melléképítmények egy tömegben helyezendők el. Az ingatlanon önállóan elhelyezett melléképület nem létesíthető.
- g) az ingatlanok maximális beépíthetősége 5%. Az előkert minimális mérete 10 m, a hátsókert minimális mérete 15 m, az oldalkertek minimális mérete 5,0 m.
- h) az épületek homlokzatmagassága maximum 4,50 m lehet.
- i) az épületeket minimum 25, maximum 40 fok hajlásszögű magastetővel kell lefedni. A földszinti padlóvonal 1,50 m meghaladó mértékű felemelése a terepcsatlakozástól nem megengedett.
- j) a területen a beépítés során a kilátás megfelelő védelmét, a rálátásban érvényesülő látványhoz, a terület sziluettjéhez és a környezethez való illeszkedést biztosítani kell.
- k) a beépítések során ingatlanonként 40% aktív zöldterületi arányt kell biztosítani. A be nem épített területet növényzettel fedetten kell kialakítani. Ingatlanonként minimálisan 20 fa, illetve bokor telepítése és felnevelése kötelező.
- l) A területen nagy haszonállat (ló, szarvasmarha, szamár, öszvér, sertés juh, kecske) csak a 5/1991. (V.10.) Öt. sz. rendelet 2.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti számban tartható. Egyéb háziállat tartására a fenti rendelet belterületre vonatkozó rendelkezései az irányadók.
- m) az övezet területén nem lehet létesíteni semmiféle olyan vállalkozást, amely zajos bűzös, vagy egyéb környezeti szempontból zavarhatja a közvetlen környezetét.
- n) az építési engedélyezési eljáráshoz csatolni kell a környezetet bemutató terveket, képeket.

(5) A mezőgazdasági területen elhelyezhető valamennyi épület és építmény építési engedély alapján létesíthető.

(6) Nagyállattartás, illetve a helyi állattartási rendeletben meghatározott mértékű kisállattartás 1.500 m²-t meghaladó mezőgazdasági földrészleten, a belterületi határtól 300 m-en, a táj- és természetvédelmi területhatároktól 100 m-en belül nem engedélyezhető.

Az 1.500 m²-t el nem érő földrészleteken a helyi állattartási rendeletben meghatározott állattartás

28. §

(1) A gyepterület művelési ágba sorolt területekre a településrendezési tervben megállapított egyedi szabályozási előírások vonatkoznak, az M-s övezet előírásai nem alkalmazhatók. A gyepterületek védettségi fokozatuknak megfelelően a G1, G2, G3 övezetbe tartoznak.

(2) A védett területeken kívüli gyepterületek G1 övezetében az OÉSZ 43.§ (2) a/ és e/ pontban felsoroltakon túl, állattartással kapcsolatos hasznosítás esetén karám, istállóépület létesíthető, max. 100 m² alapterülettel, 3,5 m-es átlag homlokzatmagassággal, amennyiben a földrészlet eléri a 10 ha-t. A 10 ha-t el nem érő szomszédos földrészletek tulajdonosai megállapodásuk alapján egy közös állattartó épületet helyezhetnek el.

Állattartás esetén az 5.§ (6) bek. előírásai betartandók.

(3) A helyi védettség alá tartozó gyepterületek természetyszerű állapotának fenntartását, a gyepterületeken lévő kisvízfolyások, nádas, ligetes és erdős területek védelmét, a táj képének és jellegének fenntartását biztosítani kell. Ennek érdekében a G2 övezetbe sorolt területeken (legfeljebb) az OÉSZ 43. §. (2) a/ és e/ pontban felsorolt létesítmények telepíthetők

(4) Rekreációs célú hasznosítás esetén az 1 ha-t meghaladó földrészleteken az OÉSZ 43. § (2) g/ pont szerinti létesítmények helyezhetők el RRT alapján, amennyiben az OÉSZ 45. § (1) b-d/ pontokban előírt feltételek teljesíthetők

A tájvédelmi körzet fokozottan védett területébe vonandó gyepterületen (volt lőtér DK-i része: 082 hrsz.) létesítmény nem telepíthető, területfelhasználását a természetvédelmi hatóság határozza meg, az OÉSZ 6.§. (2) c/ pont szerint.

Övezeti jele: G3.

Egyéb rendeltetésű területek

29. §

(1) Az egyéb rendeltetésű területek közé tartoznak:

- a) **eY** a vízmedrek,
- b) **eK** a közműlétesítmények,
- c) **eB** a felhagyott és működő bányák területei.

(2) Az eY, vízmedrek övezetébe tartozó kisvízfolyások partélétől mért 10-10 m-es védőterületen a vízügyi előírások mellett a helyi természetvédelemre vonatkozó előírások is betartandók a kijelölt területeken.

(3) Az eK, közműlétesítmények övezetébe tartozik a vízművek és szennyvíztisztító telep területe és védőövezetei.

(4) Az eB, működő és felhagyott külszíni bányaterületek területére rekultivációs terv készítendő. A felhagyott bányaterületeket a terv rekultiválandó területként jelöli ki (R). A lezárt szeméttelap területe rekultiváció után hasznosítható újra.

30.§

(1) Jelen rendelet kihirdetése napján lép hatályba

(2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidőben a 13/1995 (X.02.) Öt r. 2/1996 (III.11.) Öt r. , 4/1997 (IV.14.) Ötr. sz. rendeletek hatályukat veszítik.

Licskai Imre
jegyző

Kasza Péter
polgármester